



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: RO23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Forjei, nr.3

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

denumire: Intocmire PUZ -str.Jepilor nr.14A

adresa: str.Jepilor, nr.14A, Braşov

faza: P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A
Amplasament: str.Jepilor, nr.14A, Mun.Braşov, jud. Braşov
Beneficiar: S.C. Jepilor Proiect S.R.L.
Proiectant: S.C. City Landmarks.R.L.
Faza de proiectare: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)
Proiect nr.: CL 121 / 09.10.2017

1.2 Rolul RLU

Regulamentul local de urbanism aferent “Întocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A “, generat de imobilul teren situat in Brasov, str.Jepilor, nr.14A, identificat prin CF nr.143138 Brasov, cad.143138, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor din zona ce face obiectul P.U.Z.

1.3 Baza legală a elaborării

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza Certificatului de urbanism nr. 1082 din 18.04.2023 si a Avizului de oportunitate nr.08 din 28.07.2023 eliberat de Primaria mun.Brasov.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/91 republicata;
- Legea 10/ 95 republicata ;
- Legea locuintei 114/96 republicata ;
- Regulamentul general de urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legislatia in vigoare specifica fiecarei institutii implicate in aprobarea PUZ;
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.Z.;
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea si aprobarea R.L.U;
- Codul civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 505 din 15 iulie 2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. Comuna Harman aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Harman nr. 5/30.01.2013 și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG pentru zona ce face obiectul PUZ;

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	73	0	1	2	3	4	12.12.2017	1



2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

2.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE FUNCȚIONALE:

“Intocmire P.U.Z. str.Jepilor, nr.14A “ pastreaza zona functionala conform „Actualizare P.U.G. Braşov” aprobată cu HCL Braşov nr.144 din 2011, respectiv L4: subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formand ansambluri preponderent rezidențiale, situate in afara zonei protejate.

Conform Regulamentului local de urbanism aferent „Actualizare P.U.G. Braşov” aprobat cu HCL Braşov nr.144 din 2011, in zona L4 „noile cerințe ale locuitorilor, disfuncționalitățile existente și costurile mai ridicate de întreținere a acestor locuințe vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze P.U.D. sau P.U.Z.-uri parțiale având următoarele obiective:

- (1) ridicarea acestei categorii de locuințe la un standard ridicat sau chiar de lux;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluărilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joacă pentru copii;
- (5) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (6) ameliorarea aspectului clădirilor si amenajărilor;
- (7) diminuarea insecurității prin delimitarea și marcarea / îngrădirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri sau blocuri izolate;
- (8) rezolvărea spatiilor de parcare (parcaje supraetajate);
- (9) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură;”

3. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L4 – SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5 - P+10 NIVELURI, FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE, SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE.

3. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

3.1 Utilizări admise:

- imobile locuinte colective;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurimi;
- centru socio-educational, cultural de cartier;

3.2 Utilizări admise cu conditionari:

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent.
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;
- se permite, in conditiile legii, construirea de balcoane la parterul blocurilor cu conditia ca acestea sa fie amplasate sub balcoanele existente, pe aceeasi verticala, sa se inscrie in gabaritul balcoanelor situate la etajele superioare si sa foloseasca acelasi tip de finisaj exterior;

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	73	0	1	2	3	4	12.12.2017	2



- se permite modificarea acoperirii blocurilor existente avand acoperisul in „terasa” cu acoperis in „sarpana” pentru marirea confortului termic, in urmatoarele conditii:

- o cererea de autorizare sa fie adresata de toti proprietarii apartamentelor din blocul respectiv;
- o sarpana sa fie realizata cu structura usoara in baza unei expertize tehnice a constructiei;
- o mansarda astfel obtinuta va avea un singur nivel; se interzice realizarea mansardelor duble;
- o se va aviza o solutie unica de acoperire pentru acelasi tip de sectiune, care va fi aplicata unitar in intreaga zona studiata;

- se permite schimbarea destinaţiei apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I si II in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiţia asigurării unui acces din windfang sau holul comun;

- se permite clinica la parterul imobilului de locuinte colective propus cu conditia separarii accesului locatarilor si asigurarea locurilor de parcare necesare;

- se permite spatiu comercial la parterul imobilului de locuinte colective propus, cum ar fi comerţ cu produse alimentare şi nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, etc., cu conditia separarii accesului locatarilor de cel al functiunii comerciale si asigurarea locurilor de parcare necesare;

- lucrări ample de remodelare a faţadelor, acceselor sau spaţiilor publice pot fi aprobate numai în condiţiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcţională a parterului unui întreg tronson de clădire;

3.3 Utilizări Interzise:

- se interzice schimbarea destinaţiei apartamentelor pentru activităţi generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcţiuni de producţie, alimentaţie publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparaţii;

- se interzice schimbarea destinaţiei spaţiilor comune ale imobilelor având funcţiunea de circulaţie (holuri, accese, culoare, ganguri, curţi interioare, casele scărilor, etc.);

La nivel de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:

- construcţii provizorii de orice natură;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice; - autobaze;
- staţii de întreţinere auto cu capacitate peste 3 maşini; - benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari auto;
- staţii de betoane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea şi colectarea acestora.
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (dispaly-uri electronice);

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	73	0	1	2	3	4	12.12.2017	3



4. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Clădirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private;

Se consideră construibile parcelele care au suprafața de min.700,00m².

4.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

4.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- a) pe limita de S-V a parcelei;
- b) distanța minimă de 5,00 m față de limita de N-V a parcelei;
- c) distanța minimă de 11,5 m față de limita de N-E a parcelei.
- d) distanța minimă de 5,00 m față de limita de S-E a parcelei.

4.4 Circulații și accese

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie, în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private ale carei dimensiuni se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități;

4.5 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

- a) Parcări pentru terenul care a generat P.U.Z.

Parcările se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății. Pentru locuințe noi propuse prin P.U.Z. se va face calculul luând în considerare un loc de parcare / apartament, estimându-se un necesar de 32 de locuri de parcare (corespunzătoare unui număr estimat de 32 de apartamente), care vor fi amplasate la subsol. Tot la subsol vor fi amplasate un număr de 10 locuri de parcare pentru vizitatori. Pentru funcțiunea de la parterul imobilului nou propus se va respecta HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare făcându-se suprateran, cu acces din str.Zmeurei.

- b) Parcări pentru zona studiată prin P.U.Z.

Parcările pentru clădirile existente (locuințe colective cu P+8E) se mențin. Există posibilitatea amplasării unei parcarii supraetajate în perimetrul zonei studiate, care poate asigura adăpostirea locurilor de parcare existente dintre blocuri.

4.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă pentru imobilul de locuințe colective propus nu va depăși **32,00 m** și regim de înălțime **S+P+8E+R**.

În urma realizării Studiului de însorire a rezultat faptul că amplasarea imobilului de locuințe cu h.max S+P+8E+R nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate, respectându-se alin 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	73	0	1	2	3	4	12.12.2017	4



incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate". Distanța fata de imobilele existente respecta conditia ca înălțimea între cladiri sa fie minim jumătate din înălțimea celei mai înalte (distanța min.=16m pentru o înălțime de max. de 32,0m).

Terenul studiat se încadrează în **Zona III a** cu înălțimea maximă a construcțiilor de **+725**, conform avizului emis de AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA aferent PUG Brasov aprobat cu HCL nr.144/2011. Înălțimea maximă a construcției propuse se va situa la **+652** si nu depasi cota de **+725,0** impusa de Avizului emis de AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA aferent PUG Brasov aprobat cu HCL nr.144/2011.

4.7 Aspectul exterior al clădirilor

Tencuielile și placajele din câmpul fațadelor și soclului vor fi de bună calitate și vor fi realizate în nuanțe naturale; la socluri vor fi utilizate placaje din piatră naturală.

Se interzice folosirea azbocimentului, gresiei, faianței și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra spartă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

4.8 Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ale localității;

Branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Conductele de gaze din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Pe cat posibil acesta se vor amplasa curți, evitându-se amplasarea la exterior pe fațada principală. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un loc public. Se impune rezolvarea lor astfel încât să împiedice poluarea olfactivă, poluarea solului și a apelor, crearea unor focare de infecție. Se va avea în vedere asigurarea colectării selective separată pe categorii a deșeurilor menajere.

Conform avizelor obținute de la administratorul rețelelor, respectiv Compania Apa S.A., și de de la Sistemul de Gospodărire al Apelor Braşov, nu vor exista probleme generate de imobilul propus.

4.9 Spații libere și spații plantate

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore autohton la fiecare **100 mp**;

Terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă, decorative, va reprezenta cel puțin **30%** din suprafața totală a terenului; spațiile verzi de la parter vor fi amenajate cu elemente precum alei pietonale, bănci, mese, pergole, locuri de joacă pentru copii sau spații verzi cu plante ornamentale, oferind oportunități de relaxare, socializare și recreere; planșeul de deasupra parterului comercial va fi amenajat ca terasă verde.

4.10 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **1,80m** din care un soclu de **0,60m** și o parte din confecție metalica sau lemn;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim **2.50m**.

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	73	0	1	2	3	4	12.12.2017	5



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: RO23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Forjei, nr.3

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

denumire: Intocmire PUZ -str.Jepilor nr.14A

adresa: str.Jepilor, nr.14A, Braşov

faza: P.U.Z.

5. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

5.1 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

POT maxim = **40%**

5.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = **2**

Elaborat
arh. -urb. Catalin Goea



AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	73	0	1	2	3	4	12.12.2017	6